Содержание работы:

[Введение 3](#_Toc101531171)

[1. Договор аренды – один из важнейших гражданско-правовых договоров 5](#_Toc101531172)

[1.1. Понятие и стороны договора аренды 5](#_Toc101531173)

[1.2. Объекты аренды 12](#_Toc101531174)

[1.3. Форма договора аренды 13](#_Toc101531175)

[1.4.Срок договора аренды 16](#_Toc101531176)

[1.5. Арендная плата 16](#_Toc101531177)

[2. Бухгалтерский учет в арендных отношениях 19](#_Toc101531178)

[2.1. Учет доходов и расходов, связанных с арендой 19](#_Toc101531179)

[2.2. Наиболее распространенные примеры бухгалтерских проводок, используемых при ведении учета по договору аренды 22](#_Toc101531180)

[2.3. Особенности уплаты налога на добавленную стоимость 25](#_Toc101531181)

[3. Особенности отдельных видов аренды 30](#_Toc101531182)

[3.1. Аренда зданий и сооружений 30](#_Toc101531183)

[3.2. Финансовая аренда (лизинг) 30](#_Toc101531184)

[3.3. Аренда земельных участков 34](#_Toc101531185)

[Приложение А «Акт приема-передачи» 38](#_Toc101531186)

[Заключение 43](#_Toc101531249)

[Список литературы 44](#_Toc101531250)

# Введение

Договор аренды – один из важнейших и очень распространенных гражданско-правовых договоров. По этому договору арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Широкое распространение договора аренды обусловило возникновение массы проблемных ситуаций, касающихся арендных отношений в области налогообложения и бухгалтерского учета.

В частности, в бухгалтерском учете доходы от аренды, не являющейся предметом деятельности организации, признаются операционными. Если же аренда – предмет деятельности организации, то поступления от нее относятся к доходам по обычным видам деятельности (пункты 5,7 ПБУ 9/99 «Доходы организации»).

В связи с отсутствием четкого легального определения понятия «предмет деятельности организации» последняя сама определяет, что является предметом ее деятельности и в зависимости от этого принимает решение о порядке классификации доходов в учете и отчетности. В целях сближения бухгалтерского и налогового учета целесообразно одинаково классифицировать доходы от аренды в обоих видах учета.

Основным источником правового регулирования договора аренды является Гражданский кодекс РФ (далее – ГК РФ) (ст.ст. 606-607). Нормы об аренде земельных участков также содержатся в Земельном кодексе РФ (ст.22 и др.). В отношении финансовой аренды (лизинга) действуют как положения ГК РФ (ст.ст.665-670), так и нормы Федерального закона от 29 октября 1998г. №164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» (действует в редакции Федерального закона от 29 января 2002г. № 10-ФЗ, с изменениями, внесенными Федеральными законами от 24 декабря 2002г. №176-ФЗ и от 23 декабря 2003г. №186-ФЗ). Налоговый аспект договора аренды регламентируется нормами Налогового кодекса РФ (далее – НК РФ).

Наряду с законодательными актами действует целый ряд подзаконных нормативных правовых актов, содержащих положения об аренде. В их числе можно назвать Постановление Правительства РФ от 17 августа 2002г. № 615 «Об утверждении норм расходов при продаже гражданам и юридическим лицам находящихся в государственной собственности земельных участков или права на заключение договора аренды таких земельных участков», Постановление Правительства РФ от 2 декабря 2000г. №914 «Об утверждении Правил ведения журналов учета полученных и выставленных счетов-фактур, книг покупок и книг продаж при расчетах по налогу на добавленную стоимость» (действует в редакции Постановления правительства РФ от 16 февраля 2004г. №84) и т.д.

Настоящее издание позволяет получить полное представление о многих нюансах налогообложения и бухгалтерского учета в арендных отношениях.

Основной целью данной курсовой работы является показать значение аренды основных средств в деятельности предприятия, задачи, нормативное регулирование, порядок учета и документальное оформление текущей и финансовой аренды основных средств у арендатора и арендодателя.

## 1. Договор аренды – один из важнейших гражданско-правовых договоров

### 1.1. Понятие и стороны договора аренды

Определение договора аренды содержится в статье 606 ГК РФ. В законодательстве закреплены два наименования этого договора – собственно аренда и имущественный найм.

По договору аренды (имущественного найма) *арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.* Причем доходы, полученные в результате использования имущества за время его аренды, считаются собственностью арендатора.

Как следует из приведенного выше определения договора аренды, *сторонами* этого *договора являются арендодатель и арендатор.* Арендодателем признается лицо, которому принадлежит право сдачи имущества в аренду. В качестве арендатора выступает лицо, временно владеющее и пользующееся (или только временно пользующееся) предоставленным ему арендодателем имуществом за определенную плату.

В первую очередь право сдачи имущества в аренду принадлежит собственнику этого имущества. Следовательно, арендодателем может быть любое физическое лицо или организация, в собственности которого находится соответствующее имущество.

**Права и обязанности арендодателя.**

Обязанности арендодателя.

Прежде всего, арендодатель *обязан передать имущество арендатору.* Арендатор, которому не было передано сданное внаем имущество, не может истребовать его у третьего лица, в пользовании которого оно фактически находится.

Следующая обязанность арендодателя состоит в том, что он *должен предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению этого имущества.* Данная обязанность закреплена в пункте 1 статьи 611 ГК РФ.

По общему правилу при сдаче имущества в аренду арендатору следует передать все имеющиеся у арендодателя документы на это имущество. К числу таких документов относятся технический паспорт, сертификат качества и иные подобные документы, отсутствие которых исключает эксплуатацию объекта аренды.

Последствием неисполнения арендодателем данной обязанности может быть невнесение арендатором платы за пользование имуществом (арендной платы). Причем в этом случае арендная плата не подлежит взысканию в судебном порядке.

Кроме того, арендатор вправе потребовать расторжения договора аренды и возмещения, причиненных ему убытков вследствие невозможности использовать имущество в соответствии с его назначением.

Арендодатель обязан *предоставить арендатору имущество в срок, указанный в договоре аренды.*

На арендодателя также возлагается обязанность *производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества* (пункт 1 статьи 616 ГК РФ). Капитальный ремонт осуществляется в срок, установленный договором, либо если договором указанный срок не был установлен, то – в разумный срок. Если арендодатель не исполняет данную обязанность, то арендатор имеет право выбрать один из трех возможных вариантов своих дальнейших действий.

Во-первых, он может произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы. Во-вторых, арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения размера арендной платы. И, наконец, в-третьих, он может потребовать расторжения договора и возмещения понесенных убытков.

Арендодатель обязан *предупредить арендатора о правах третьих лиц на имущество, сдаваемое в аренду.* К правам третьих лиц относятся, в частности, право залога, сервитут и проч. В противном случае у арендатора возникает право требовать уменьшения арендной платы или расторжения договора и возмещения понесенных убытков.

Статьей 612 ГК РФ установлена *ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества* за исключением тех недостатков, которые:

* были оговорены при заключении договора аренды;
* были заранее известны арендатору;
* должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности.

Арендодатель вправе:

* 1. сдать в аренду имущество, на которое у него есть право сдачи в аренду;
  2. при обнаружении арендатором недостатков сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующих пользованию им, и получении извещения об этом от арендатора арендодатель может выбрать из двух вариантов:
* произвести замену предоставленного арендатору имущества другим аналогичным имуществом;
* безвозмездно устранить недостатки сданного в аренду имущества;
  1. в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренда недвижимого имущества за три месяца – если договор аренды заключен на неопределенный срок;
  2. если иное не предусмотрено договором аренды, требовать от арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок в случае существенного нарушения арендатором сроков ее внесения;
  3. требовать расторжения договора аренды и возмещения убытков, если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора или назначением имущества;
  4. требовать внесения арендной платы за все время просрочки возврата арендованного имущества. Если эта плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он вправе потребовать их возмещения.

Организации и индивидуальные предприниматели, сдающие какое-либо имущество в аренду населению, *обязаны применять контрольно-кассовую технику при получении наличных денежных средств.* Об этом говорится в Письме УМНС России по Московской области от 2 марта 2004г. № 25-14/4571-68/Г767. Предоставление имущества в аренду является услугой. Оказание услуг за наличный денежный расчет в соответствии с Федеральным законом от 22 мая 2003г. № 54-ФЗ осуществляется с обязательным применением ККТ.

**Права и обязанности арендатора.**

Права арендатора.

Согласно статье 606 ГК РФ арендатору принадлежит *право собственности на плоды, продукцию и доходы, полученные им в результате использования арендованного имущества.* Данная норма статьи 606 ГК РФ вытекает из общего положения, установленного статьей 136 ГК РФ, в соответствии с которым поступления, полученные в результате использования имущества (плоды, продукция, доходы), принадлежат лицу, использующему это имущество на законном основании, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором об использовании этого имущества.

Кроме того, арендатор имеет *право собственности на произведенные им отделимые улучшения арендованного имущества, если иное не предусмотрено договором* (пункт 1 статьи 623 ГК РФ). Улучшения арендованного имущества, не отделимые без вреда для имущества, но произведенные арендатором за счет собственных средств и с согласия арендодателя, подлежат возмещению, если иное не предусмотрено договором аренды.

Если договор аренды заключен на неопределенный срок, то арендатор имеет право *в любое время отказаться от договора*, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца.

При обнаружении недостатков арендуемого имущества, которые полностью или частично препятствуют пользованию им, арендатор *вправе по своему выбору:*

* потребовать от арендодателя безвозмездного устранения недостатков имущества, или соразмерного уменьшения арендной платы, или возмещения собственных расходов на устранение указанных недостатков;
* удержать сумму расходов, понесенных им при устранении недостатков имущества, из арендной платы. Однако при этом арендателю в обязательном порядке должно быть направлено соответствующее уведомлении;
* потребовать досрочного расторжения договора аренды.

Арендатор может *потребовать уменьшения арендной платы* в случае, если условия пользования имуществом или состояние последнего существенно ухудшились в силу обстоятельств, за которые он не отвечает (пункт 4 статьи 614 ГК РФ).

Пунктом 2 статьи 615 ГК РФ арендатору предоставлено право *с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.* При этом арендатор может воспользоваться исключительно вышеперечисленными способами передачи права аренды другому лицу.

В силу пункта 1 статьи 621 ГК РФ арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право *на заключение договора аренды на новый срок.* Договор аренды, заключенный на новый срок, является новым договором аренды. Заключение нового договора не происходит автоматически. Арендатор должен письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в первоначальном договоре, или в разумный срок до окончания его действия.

При заключении договора аренды на новый срок стороны не связаны условиями ранее действовавшего договора, то есть условия прежнего договора могут быть изменены по соглашению сторон.

Уведомление арендатора до истечения срока действия договора аренды о его прекращении и об отказе арендодателя от возобновления арендных отношений само по себе не лишает арендатора возможности воспользоваться преимущественным правом на заключение договора аренды на новый срок.

Возможна ситуация, когда арендодатель отказывает арендатору в заключении договора на новый срок и заключает договор аренды с другим лицом. Если такой договор заключается в течение года со дня истечения срока первоначального договора, то у арендатора возникает право требовать в судебном порядке перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору, а также возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды.

Таким образом, преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок может быть реализовано им только в случае передачи арендодателем спорного имущества третьему лицу в аренду.

В случае, когда срок договора аренды истек, а арендатор продолжает пользоваться имуществом при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Это положение, закрепленное в пункте 2 статьи 621 ГК РФ , применяется и к договору субаренды с учетом правил абзаца второго пункта 2 статьи 615 ГК РФ, по смыслу которых срок договора субаренды в любом случае ограничен сроком аренды.

Обязанности арендатора.

Одна из важнейших обязанностей арендатора по договору аренды состоит *в своевременном внесении платы за пользование имуществом –* арендной платы. Порядок, сроки и условия внесения арендной платы должны быть определены в договоре аренды (пункт 1 статьи 614 ГК РФ). Причем арендодатель вправе требовать ее внесения лишь по исполнении обязательства по передаче сданного в аренду имущества, то есть когда состоялась фактическая передача имущества арендатору.

Арендатор обязан *пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды,* а если такие условия в договоре не определены, то в соответствии с назначением имущества, *поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества* (пункт 1 статьи 615, пункт 2 статьи 616 ГК РФ).

При прекращении договора аренды арендатор *должен вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил,* с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Если в договоре аренды не определено место исполнения обязательства по передаче движимого имущества арендатором арендодателю после прекращения договора аренды, имущество подлежит передаче в том месте, где оно было получено арендатором.

Арендодатель не вправе требовать с арендатора арендной платы за период просрочки возврата имущества в связи с прекращением договора в случае, если арендодатель сам уклонялся от приемки арендованного имущества.

### 1.2. Объекты аренды

Законодатель в пункте 1 статьи 607 ГК РФ установил, что объектами аренды могут быть лишь непотребляемые вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования. Так, к объектам аренды относятся земельные участки, предприятия, здания сооружения, оборудование, транспортные средства и т.д.

Вместе с тем договор между собственником здания и другим лицом, на основании которого последнее использует отдельный конструктивный элемент этого здания, например для рекламных целей, не является договором аренды.

Одно из основных требований, предъявляемых законодателем к договору аренды, состоит в обязательном указании в этом договоре сведений об арендуемом имуществе, которые позволяли бы определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. Иначе условие об объекте аренды считается не согласованным сторонами, а договор аренды признается незаключенным.

В частности, если арендуется недвижимость, то в договоре следует указать признаки, позволяющие идентифицировать объект: точный адрес, этажность общую площадь всех основных и вспомогательных помещений и каждого в отдельности.

Если в аренду передается только часть здания, то в договоре также указывается местоположение этих помещения (крыло, этаж, номер комнаты и т.д.). Лучше всего приложить к договору аренды экспликацию технического паспорта, в которой есть подробные характеристики (площадь, расположение комнат, количество окон и дверей и т.д.).

Необходимо также дать в договоре подробную техническую характеристику объекта и описать его состояние, назначение, снабженность коммуникациями. При наличии у объекта каких-либо недостатков, их также надо оговорить во избежание возможных споров.

Арендатору недвижимости обязательно потребуется хотя бы небольшая часть прилегающего земельного участка. При этом заключать отдельный договор аренды земли или иным образом это оговорить нет необходимости. Арендатор автоматически, в силу закона, получает право использовать землю, занятую недвижимостью, а также прилегающий земельный участок, необходимый для использования арендованных строений. Причем это право предоставляется даже тогда, когда собственником земли является не арендодатель, а постороннее лицо, например субъект Федерации. Никаких дополнительных документов, кроме договора аренды или платы за землю, требовать от арендатора нельзя.

Вместе с тем лучше в договоре аренды указать, что понимается под «участком, необходимым для использования недвижимости». Это поможет в будущем избежать споров о размере и расположении надела, используемого арендатором.

### 1.3. Форма договора аренды

*Обязательная письменная форма* договора аренды предусмотрена, если:

1. договор заключается на срок более года;
2. хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо.

К договору аренды, одним из условий которого является переход в последующем права собственности на арендованное имущество к арендатору, применяются правила о договоре купли-продажи, регламентирующие форму данного договора.

Приведем примерную форму договора аренды.

**Договор аренды недвижимости №1**

г. Москва 17 января 2004г.

**ООО «Лимончик» (далее – Арендодатель)** в лице генерального директора Маслова С.М., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**ООО «Вишенка» (далее – Арендатор),** в лице директора Устинова Н.С., действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем именуемые **«Стороны»,** заключили следующий договор.

*Предмет договора*

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилые помещения инв.№9,10,11 литера «А» административного здания по адресу: Москва, Алтуфьевское шоссе, 18 (далее – помещения). Помещения расположены на 8-м этаже в правом крыле здания. Площадь основных помещений: № 9 – 42 кв. м, № 10 – 34 кв. м, вспомогательного № 11 – 12 кв. м.

Помещения передаются в аренду для использования под офис.

1. Помещения обеспечены системами водо-, газо-, и электроснабжения, отоплением и телефонными линиями, капитально отремонтированы, пригодны для использования по назначению.
2. Помещение считается переданным в аренду с момента подписания сторонами передаточного акта.
3. Срок действия настоящего договора – шесть месяцев. В случае, если за 30 дней до истечения этого срока ни одна из сторон не заявит об отказе от продолжения договорных отношений, договор автоматически пролонгируется на такой же срок.

*Права и обязанности сторон*

1. Арендатор вправе:
   * требовать возмещения затрат на улучшение эксплуатационных качеств помещений, произведенных с письменного согласия Арендодателя.
2. Арендодатель вправе:

* контролировать соблюдение Арендатором правил технической эксплуатации помещений.

1. Арендатор обязуется:

* соблюдать при пользовании помещениями правила технической эксплуатации, противопожарной безопасности и санитарии;
* использовать помещения по назначению, указанному в пункте 1.1 договора, не сдавать их в субаренду без согласия Арендодателя;
* производить текущий ремонт арендованного помещения;
* своевременно вносить арендную плату;
* по окончанию аренды возвратить помещение Арендодателю в том же состоянии, в котором оно было получено, с учетом нормального износа.

1. Арендодатель обязуется:

* передать помещения в течение 6 дней с момента подписания настоящего договора;
* до передачи освободить помещение от находящегося в нем имущества.

*Арендная плата и порядок расчетов*

1. Общая сумма арендной платы составляет 125 000 руб. в месяц, в том числе НДС. Коммунальные платежи, связанные с потреблением электроэнергии, воды, газа и теплоснабжения, включены в арендную плату.
2. Арендатор вносит арендную плату ежемесячно не позднее 10-го числа каждого месяца, следующего за расчетным. Основанием для оплаты являются выставляемые Арендодателем счета.

*Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон*

### 1.4.Срок договора аренды

Условие о сроке является одним из существенных условий договора аренды. Однако если срок аренды в договоре не определен, он считается заключенным на неопределенный срок. В частности, если в договоре аренды указано, что он действует до начала реконструкции сданного внаем объекта недвижимости, такой договор считается заключенным на неопределенный срок и его прекращение осуществляется по правилам абзаца второго пункта 2 статьи 610 ГК РФ.

При отсутствии в договоре указания на конкретный срок его действия каждая из сторон имеет право в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества – за три месяца.

Пунктом 3 статьи 610 ГК РФ установлено, что если договор аренды заключен на срок превышающий установленный законом предельный срок для соответствующего вида аренды, то договор считается заключенным на срок, равный предельному. Так, договор проката может быть заключен лишь на срок до одного года ( пункт 1 статьи 627 ГК РФ ).

Если арендодатель дал согласие на субаренду и при этом не оговорил ее предельного срока арендатор вправе возобновить договор субаренды в пределах срока аренды без получения дополнительного разрешения арендодателя.

### 1.5. Арендная плата

Арендная плата вносится арендатором за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки ее внесения должны быть определены в самом договоре аренды. Если они не установлены в договоре, то принимаются во внимание порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Арендная плата может устанавливаться за все арендуемое имущество или отдельно по каждой из его составных частей. Законом предусмотрены пять способов определения арендной платы (пункт 2 статьи 614 ГК РФ):

* в виде определенных в твердой сумме периодических или единовременных платежей;
* в виде установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
* посредством предоставления арендатором определенных услуг;
* как передача арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
* посредством возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Перечень этих способов не является исчерпывающим, так как законодатель разрешает сторонам договора аренды предусматривать иные формы оплаты аренды.

Размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон договора аренды не чаще одного раза в год, то есть в течение года должно оставаться неизменным условие договора, предусматривающее твердый размер арендной платы либо порядок ее исчисления.

Взыскание арендной платы за фактическое использование арендуемого имущества после истечения срока действия договора аренды производится в размере определенном этим договором.

**Льготы по арендной плате.**

Правительство Москвы в Постановлении от 27 января 2004г. №27-ПП утвердило категории арендаторов, которым в 2004 году нежилые помещения должны сдаваться по льготным ценам. Это предприятия бытового обслуживания, оптовые торговцы овощами и фруктами, бизнесмены, включенные в городской реестр субъектов малого предпринимательства.

Плата за нежилые помещения, находящиеся в собственности города, складывается из затратной и доходной частей. Доходная часть рассчитывается с помощью корректирующего коэффициента. Чем ниже его значение, тем меньше доходная часть и соответственно арендная плата. А при нулевом коэффициенте арендатор и вовсе освобождается от ее уплаты (Постановление Правительства Москвы от 14 октября 2003г. №861-ПП).

Для оптовых торговцев плодоовощной продукцией в 2004 году установлен коэффициент, равный 0,5. Для парикмахерских, бань, химчисток, мастерских по ремонту и прочих предприятий сферы бытовых услуг коэффициент составляет 0,3.

Чтобы получить льготу, арендатору следует обратиться в орган, который заключал с ним договор, и попросить о перерасчете арендной платы.

## 2. Бухгалтерский учет в арендных отношениях

### 2.1. Учет доходов и расходов, связанных с арендой

В бухгалтерском учете доходы от аренды, не являющейся предметом деятельности организации, признаются операционными. если же аренда – предмет деятельности организации, то поступления от нее относятся к доходам по обычным видам деятельности (пункты 5,7 ПБУ 9/99 «Доходы организации»).

В связи с отсутствием четкого легального определения понятия «предмет деятельности организации» последняя сама определяет, что является предметом ее деятельности и в зависимости от этого принимает решение о порядке классификации доходов в учете и отчетности. В целях сближения бухгалтерского и налогового учета целесообразно одинаково классифицировать доходы от аренды в обоих видах учета.

В налоговом учете различаются разовая и систематическая сдача имущества в аренду, если придерживаться такой же классификации в бухгалтерском учете, то систематические операции следует отражать на счете 90 « Продажи», а разовые на счете 91 «Прочие доходы и расходы». Данный подход в обязательном порядке должен быть закреплен в учетной политике организации.

Кроме того, следует иметь в виду, что согласно пункту 18.1 ПБУ 9/99 доходы, составляющие 5 и более процентов от общей суммы доходов организации за отчетный период, показываются в бухгалтерском учете по каждому виду в отдельности.

Доходы признаются, когда организация имеет право на их получение, сумма выручки может быть определена и имеется уверенность в оплате (пункт 12 ПБУ 9/99).

Полученная вперед арендная плата учитывается в составе доходов будущих периодов.

Расходы, связанные с арендой, классифицируются в том же порядке, что и доходы. Несмотря на то, что признание расходов в бухгалтерском учете не зависит от того, как они принимаются для целей расчета налоговой базы, представляются наиболее оптимальными их признание, классификация и распределение на доходы таким образом, что и в налоговом учете. Это позволит избежать двойного учета.

В случае выделения в отчете о прибылях и убытках доходов, каждый из которых в отдельности составляет 5 и более процентов от общей суммы доходов организации, в нем показывается соответствующая каждому из них часть расходов (пункт 21.1 ПБУ 10/99).

Арендатор может использовать часть полученного помещения для собственности, а часть сдавать в субаренду.

Действующий порядок отражения доходов и расходов от аренды применим и к субаренде, так как по статье 615 ГК РФ к договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. Нормативные акты по бухгалтерскому учету также не устанавливают никаких различий в правилах учета операций аренды и субаренды.

**ПРИМЕР 2.1.1.**

ЗАО «Финик» арендует помещение площадью 2000 кв. м, за которое в начале каждого квартала платит 708 000 руб., в том числе НДС – 108 000руб.

С 1 февраля 400 кв. м этого помещения сдано в субаренду на 11 месяцев за 1 298 000 руб., в том числе НДС – 198 000 руб., единым платежом при заключении договора.

В стоимость аренды и субаренды входит компенсация арендодателю коммунальных платежей и услуг связи.

Предположим, что ежемесячный доход от реализации – 400 000 руб. без НДС.

В договоре аренды указана оценочная стоимость помещения – 20 000 000 руб. Поскольку это единственный договор субаренды за год, то доходы и расходы по нему считаются внереализационными в налоговом учете и для удобства определяются как операционные в бухгалтерском учете.

При этом делаются следующие проводки:

*в январе:*

**дебет 001**

- 20 000 000 руб. – отражена стоимость арендованного помещения в оценке, указанной в договоре;

**дебет 97 кредит 76**

- 600 000 руб. – начислена арендная плата за первый квартал;

**дебет 19 кредит 76**

- 108 000 руб. – выделен НДС;

**дебет 76 кредит 51**

- 708 000 руб. – перечислена арендная плата;

**дебет 68 кредит 19**

- 36 000руб. – принят к учету НДС;

**дебет 26 кредит 97**

- 200 000 руб. – отражены расходы на аренду за январь.

*В феврале (начало субаренды):*

**дебет 26 кредит 97**

- 200 000 руб. – учтены расходы на аренду за февраль;

**дебет 68 кредит 19**

- 36 000 руб. – принят к вычету НДС;

**дебет 62 кредит 98-1**

- 1 298 000 руб. – начислен доход будущих периодов от субаренды;

**дебет 98-1 кредит 68**

- 198 000 руб. – выделен НДС;

**дебет 51 кредит 62**

- 1 298 000 руб. – поступила арендная плата, включая НДС;

**дебет 98-1 кредит 91-1**

- 100 00 руб. (1 100 000 руб.: 11 мес.) – признан доход от субаренды за февраль.

В соответствии с учетной политикой ЗАО «Финик» расходы на аренду распределяются пропорционально доходу от субаренды в суммарном объеме доходов:

200 000 руб. : (400 000 руб. + 100 000 руб.) • 100 000 руб. = 40 000 руб.

**дебет 91-2 кредит 26**

- 40 000 руб. – списаны расходы на субаренду за февраль.

В налоговом учете расходы на аренду в размере 40 000 руб. будут отнесены на внереализационные расходы, а в размере 160 000 руб. – на расходы, связанные с производством и реализацией.

### 2.2. Наиболее распространенные примеры бухгалтерских проводок, используемых при ведении учета по договору аренды

Основные средства, сданные в аренду, отражаются на забалансовом счете 011 «Основные средства, сданные в аренду», если по условиям договора аренды имущество должно учитываться на балансе арендатора (нанимателя). Они учитываются на счете 011 в оценке, указанной в договорах аренды.

**Бухгалтерские проводки у арендодателя**

Передача имущества в аренду отражается следующим образом:

**дебет 01 субсчет «Основные средства, сданные в аренду» кредит 01**

- переданы в аренду объекты основных средств.

Учет арендной платы осуществляется посредством следующих записей:

1. арендная плата отражается в составе выручки от реализации продукции (работ, услуг)

**дебет 62 кредит 90-1**

- отражена сумма арендной платы, причитающейся к получению;

**дебет 90-3 кредит 68 субсчет «Расчеты по НДС»**

- начислена задолженность перед бюджетом по НДС по арендной плате на основании счета-фактуры;

**дебет 90-2 кредит 20**

**-** списаны расходы арендодателя;

**дебет 68 субсчет «Расчеты по НДС» кредит 19**

- принят к вычету НДС по произведенным арендодателем расходам;

**дебет 50,51 кредит 62**

- получена арендная плата;

1. арендная плата включается в состав внереализационных доходов

**дебет 62 кредит 91-1**

- отражена сумма арендной платы, причитающейся к получению;

**дебет 91-2 кредит 68 субсчет «Расчеты по НДС»**

- начислена задолженность перед бюджетом по НДС по арендной плате на основании счета-фактуры;

**дебет 91-2 кредит 20**

- списаны расходы арендодателя;

**дебет 50,51 кредит 62**

- получена арендная плата.

**ПРИМЕР** **2.2.1.**

ЗАО «Рубин» сдало в аренду производственное здание. От арендатора (ООО «Граф») арендодатель ежемесячно получает арендную плату, составляющую

472 000 руб. (в том числе – 72 000руб.). Арендатор также возмещает арендодателю расходы на коммунальные услуги.

В апреле 2004 года ЗАО «Рубин» выставило ООО «Граф» счет на оплату электроэнергии в размере 2360 руб. (в том числе НДС – 360 руб.) и водоснабжения в размере 11 800 руб. (в том числе НДС – 1800 руб.).

Предположим, что других расходов у ЗАО «Рубин» в апреле 2004 года не было. Для целей исчисления НДС выручка определяется «по отгрузке».

В бухгалтерском учете ЗАО «Рубин» делаются следующие проводки:

**дебет 91 субсчет «Прочие расходы» кредит 76 субсчет «Расчеты за коммунальные услуги»**

- 12 000 руб. (2360 – 360 + 11 800 – 1800) – отражена стоимость коммунальных услуг;

**дебет 19 кредит 76 субсчет «Расчеты за коммунальные услуги»**

- 2160 руб. (360+1800) – отражен НДС по коммунальным услугам;

**дебет 76 субсчет «Расчеты за коммунальные услуги» кредит 51**

- 14 160 – оплачены коммунальные услуги;

**дебет 68 субсчет «Расчеты по НДС» кредит 19**

- 2160 руб. – принят к вычету НДС по коммунальным услугам;

**дебет 62 кредит 90 Субсчет «Выручка»**

- 472 000 руб. – отражена выручка от сдачи здания в аренду;

**дебет 90 субсчет «НДС» кредит 68 субсчет «Расчет по НДС»**

- 72 000 руб. – начислен НДС;

**дебет 90 субсчет «Прибыль/убыток от продаж» кредит 99**

- 400 000 руб. – отражена прибыль от сдачи здания в аренду;

**Бухгалтерские проводки у арендатора**

Аренда имущества у физических лиц отражается в бухгалтерском учете следующими проводками:

**дебет 20,26,44 кредит 76**

- начислена арендная плата;

**дебет 76 кредит 68 субсчет «Расчеты по налогу на доходы физических лиц»**

- удержан налог на доходы физических лиц;

**дебет 76 кредит 50**

- выплачена арендная плата;

**дебет 20,26,44 кредит 60,71**

- учтены расходы по содержанию арендованного имущества;

**дебет 19 кредит 60,71**

- учтен НДС в составе расходов по содержанию арендованного имущества;

**дебет**  **60,71** **кредит 50,51**

- оплачены расходы по содержанию арендованного имущества;

**дебет 68 субсчет «Расчеты по НДС» кредит 19**

- принят к вычету НДС;

**дебет 68 субсчет «Расчеты по налогу на доходы физических лиц» кредит 51**

- перечислен в бюджет налог на доходы физических лиц.

**ПРИМЕР 2.2.2.**

ООО «Комикс» арендует производственное здание. По договору аренды организация ежемесячно уплачивает арендодателю (ЗАО»Крокус») 354 000 руб. (НДС – 54 000 руб.). Арендатор также возмещает расходы на коммунальное обслуживание объекта аренды. В июне 2004 года их сумма составила 23 600 руб. (НДС – 3600руб.). Эта сумма входит в арендную плату.

В бухгалтерском учете арендатора будут сделаны следующие проводки:

**дебет 20 кредит 60**

- 320 000 руб. (354 000 – 54 000 + 23 600 – 3 600) – начислена арендная плата за июнь 2004 года с учетом оплаты коммунальных услуг;

**дебет 19 кредит 60**

- 57 600 руб. (54 000 + 3 600) – отражен НДС;

**дебет 60 кредит 51**

- 377 600 руб. (354 000 + 23 600) – оплачена аренда помещения;

**дебет 68 субсчет «Расчеты по НДС» кредит 19**

- 57 600 руб. – принят к вычету НДС.

### 2.3. Особенности уплаты налога на добавленную стоимость

Организации и индивидуальные предприниматели, сдающие имущество в аренду, являются плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС) (подпункт 1 пункта 1 статьи 146, 143 НКРФ).

Согласно пункту 3 статьи 164 НК РФ налогообложение операций по предоставлению имущества в аренду осуществляется *по налоговой ставке в размере 18 процентов.*

Плательщики НДС обязаны составлять счета-фактуры. Счет-фактура представляет собой документ, служащий основанием для принятия предъявленных сумм налога к вычету или возмещению. В соответствии с пунктом 5 статьи 169 НК РФ в сете-фактуре указываются следующие сведения:

1. порядковый номер и дата выписки счета-фактуры;
2. наименование, адрес и идентификационные номера налогоплательщика и покупателя;
3. наименование и адрес грузоотправителя и грузополучателя;
4. номер платежно-расчетного документа в случае получения авансовых или иных платежей в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг);
5. наименование поставляемых (отгруженных) товаров (описание выполненных работ, оказанных услуг) и единица измерения (при возможности ее указания);
6. количество (объем) поставляемых (отгруженных) по счету-фактуре товаров (работ, услуг), исходя из принятых по нему единиц измерения (при возможности их указания);
7. цена (тариф) за единицу измерения (при возможности ее указания) по договору (контракту) без учета налога, а в случае применения государственных регулируемых цен (тарифов), включающих в себя налог, с учетом суммы налога;
8. стоимость товаров (работ, услуг) за все количество поставляемых (отгруженных) по счету-фактуре товаров (выполненных работ, оказан-ных услуг) без налога;
9. сумма акциза по подакцизным товарам;
10. налоговая ставка;
11. сумма налога, предъявляемая покупателю товаров (работ, услуг), определяемая исходя из применяемых налоговых ставок;
12. стоимость всего количества поставляемых (отгруженных) по счету- фактуре товаров (выполненных работ, оказанных услуг) с учетом суммы налога;
13. страна происхождения товара;
14. номер грузовой таможенной декларации.

Счет-фактура подписывается руководителем и главным бухгалтером организации либо иными лицами, уполномоченными на то приказом (иным распорядительным документом) по организации или доверенностью от имени организации. При выставлении счета-фактуры индивидуальным предприни-мателем счет-фактура подписывается индивидуальным предпринимателем с указанием реквизитов свидетельства о государственной регистрации этого индивидуального предпринимателя.

Более подробно порядок оформления счетов-фактур прописан в Правилах ведения журналов учета полученных и выставленных счетов-фактур, книг покупок и книг продаж при расчетах по налогу на добавленную стоимость, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 2 декабря 2000 года №914 (действует в редакции Постановления Правительства РФ от 16 февраля 2004 г. № 84).

*Счет фактура имеет следующую форму:*

СЧЕТ-ФАКТУРА №\_\_\_\_\_\_\_от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(1)

Продавец\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(2)

Адрес\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(2а)

ИНН/КПП продавца\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(2б)

Грузоотправитель и его адрес\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(3)

Грузополучатель и его адрес\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(4)

К платежно-расчетному документу №\_\_\_\_\_\_\_\_от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(5)

Покупатель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(6)

Адрес\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(6а)

ИНН/КПП покупателя\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(6б)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наиме-нование товара (описа-ние выпол-ненных работ, оказан-ных услуг) | Едини-ца изме-рения | Коли-чест-во | Цена (тариф) за еди-ницу изме-рения | Стои-мость товаров (работ, услуг), всего без налога | В том числе акциз | Нало-говая ставка | Сумма налога | Стои-мость товаров (работ, услуг), всего с учетом налога | Страна проис-хожде-ния | Номер грузовой тамо-женной декла-рации |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
|  | | | | | | |  |  |  |  |
| Всего к оплате | | | | | | |  |  |  |  |

Руководитель организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (ф.и.о.)

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (ф.и.о.)

Индивидуальный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

предприниматель (подпись) (ф.и.о.)

(реквизиты свидетельства о государственной регистрации

индивидуального предприятия)

Пунктом 1 статьи 167 НК РФ предусмотрены *два способа определения выручки в целях исчисления НДС:*

1. «по отгрузке»;
2. «по оплате».

Если организация использует в учетной политике для целей налогообложения момент определения налоговой базы по мере поступления денежных средств («по оплате»), НДС должен быть начислен в день оплаты.

При определении выручки «по отгрузке» НДС начисляется с арендной платы каждый месяц вне зависимости от ее фактического поступления.

*К числу операций, освобождаемых от НДС*, относится, в частности, предоставление арендодателем в аренду на территории РФ помещений иностранным гражданам или организациям, аккредитованным в РФ (пункт 1 статьи 149 НК РФ). Данное положение применяется в случае, если законодательством соответствующего иностранного государства установлен аналогичный порядок в отношении граждан РФ и российских организаций, аккредитованных в этом иностранном государстве, либо если такая норма предусмотрена международным договором (соглашением) РФ.

В соответствии с подпунктом 17 пункта 1 статьи 149 НК РФ освобождается от НДС арендная плата за пользование лесным фондом, арендная плата за пользование земельным участком.

При оказании организациями любой формы собственности и ведомственной принадлежности и индивидуальными предпринимателями, являющимися собственниками спортивных сооружений, услуг по предоставлению в аренду указанных спортивных сооружений организациям физической культуры и спорта для проведения ими спортивно-зрелищных мероприятий НДС также не взимается.

Согласно пункту 1 статьи 171 НК РФ организация-налогоплательщик НДС может уменьшить общую сумму налога на налоговый вычет. Порядок применения налоговых вычетов прописан в статье 172 НК РФ. Вычеты производятся на основании счетов-фактур, выставленных продавцами при приобретении налогоплательщиком товаров, работ, услуг, и документов, подтверждающих фактическую уплату сумм налога.

Для применения налогового вычета арендатор должен иметь:

* акт сдачи-приемки оказанных арендных услуг с выделенной в нем отдельной строкой суммой НДС;
* счет на оплату оказанных арендных услуг с выделением в нем отдельной строкой суммы НДС;
* счет-фактуру, предъявленную ему арендодателем с указанной в нем суммой НДС;
* платежный документ об оплате арендных услуг арендодателя, включая НДС, выделенный отдельной строкой.

**ПРИМЕР 3.1.1.**

ООО «Тройка» арендовало грузовой автомобиль на пять месяцев. По договору аренды в конце каждого месяца ООО «Тройка» должно платить за аренду автомобиля 11 800 руб. (в том числе НДС – 1800 руб.). В бухгалтерском учете арендатора составляются следующие проводки:

**дебет 26 кредит 60**

- 10 000 руб. – стоимость аренды учтена в составе расходов;

**дебет 19 кредит 60**

- 1800 руб. – учтен НДС;

**дебет 60 кредит 51**

- 11 800 руб. – перечислена арендная плата;

**дебет 68 субсчет «Расчеты по НДС» кредит 19**

- 1800 руб. – принят к зачету НДС.

## 3. Особенности отдельных видов аренды

### 3.1. Аренда зданий и сооружений

Согласно статье 650 ГК РФ по договору аренды здания или сооружения *арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение.*

Договор имеет письменную форму. Он должен быть составлен в виде одного документа, подписанного сторонами. Договор, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента регистрации.

Срок действия договора аренды здания (сооружения),определенный с 1-го числа какого-либо месяца текущего года до 30-го (31-го) числа предыдущего месяца следующего года, признается равным году.

В обязательном порядке в договоре аренды здания или сооружения определяется *размер арендной платы.* В противном случае он считается незаключенным. Причем арендная плата включает плату за пользование земельным участком, на котором расположено арендуемое здание (сооружение), или соответствующей частью земельного участка.

В то же время возложение на арендатора расходов по оплате коммунальных услуг не может рассматриваться как форма арендной платы.

Передача здания или сооружения от арендодателя арендатору оформляется *передаточным актом или иным документом о передаче, подписываемым сторонами.* После подписания передаточного акта обязательство арендодателя передать здание или сооружение считается исполненным (пункт 1 статьи 655 ГК РФ).

### 3.2. Финансовая аренда (лизинг)

Сущность договора финансовой аренды (лизинга) состоит в том, что арендодатель (лизингодатель) обязуется приобрести в собственность указанное арендатором (лизингополучателем) имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей.

*Предметом лизинга* могут быть любые непотребляемые вещи, в том числе предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другое движимое и недвижимое имущество, которое может использоваться для предпринимательской деятельности. Не подлежат лизингу земельные участки и другие природные объекты (статья 666 ГК РФ).

В договоре лизинга должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче лизингополучателю в качестве предмета лизинга. При отсутствии этих данных в договоре лизинга условие о предмете, подлежащем передаче в лизинг, считается не согласованным сторонами, а договор лизинга не считается заключенным.

ФОРМЫ ЛИЗИНГА. Основными формами лизинга являются внутренний лизинг и международный лизинг. При осуществлении внутреннего лизинга лизингодатель и лизингополучатель являются резидентами Российской Федерации. В международном лизинге лизингодатель или лизингополучатель имеет статус нерезидента Российской Федерации.

Независимо от срока договор лизинга всегда заключается в письменной форме. Он может включать в себя условия оказания дополнительных услуг и проведения дополнительных работ. К дополнительным услугам (работам) относятся услуги (работы) любого рода, оказанные лизингодателем как до начала пользования. так м в процессе пользования предметом лизинга лизингополучателем и непосредственно связанные с реализацией договора лизинга. Перечень, объем и стоимость дополнительных услуг (работ) определяются соглашением сторон.

СУБЛИЗИНГ. Видом поднайма предмета лизинга выступает сублизинг, при котором лизингополучатель по договору лизинга передает третьим лицам (лизингополучателям по договору сублизинга) во владение и в пользование за плату и на срок в соответствии с условиями договора сублизинга имущество, полученное ранее от лизингодателя по договору лизинга и составляющее предмет лизинга. Сублизинг возможен лишь с письменного согласия лизингодателя.

БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ ЛИЗИНГОВЫХ ОПЕРАЦИЙ. Порядок ведения бухгалтерского учета при осуществлении лизинговых операций регулируется Приказом Министерства финансов РФ от 17 февраля 1997 г. №15 «Об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга»

Возможны два варианта учета объектов лизинга:

1. на балансе лизингодателя;
2. на балансе лизингополучателя.

*В бухгалтерском учете лизингодателя лизинговые операции отражаются следующими проводками.*

*Учет лизингового имущества на балансе лизингодателя*

*Покупка объекта лизинга*

**дебет 08 кредит 60**

**-** получен от поставщика объект основных средств;

**дебет 19 кредит 60**

- отражен НДС;

**дебет 03 субсчет «Имущество для сдачи в лизинг» кредит 08**

- принят к учету объект лизинга.

*Передача объекта лизинга лизингополучателю*

**дебет 03 субсчет «Имущество, переданное лизингополучателю»**

**кредит 03 субсчет «Имущество для сдачи в лизинг»**

- передан лизингополучателю объект лизинга.

*Учет лизингового имущества на балансе лизингополучателя*

**дебет 011**

- отражено имущество, переданное на балансе лизингополучателя;

**дебет 03 субсчет «Выбытие материальных ценностей» кредит 03 субсчет «Имущество для сдачи в лизинг»**

- списана первоначальная стоимость объекта лизинга;

**дебет 91 субсчет «Прочие расходы» кредит 03 субсчет «Выбытие материальных ценностей»**

- передан объект лизинга на баланс лизингополучателя;

**дебет76 субсчет «Задолженность по лизинговым платежам» кредит 91 субсчет «Прочие доходы»**

- отражена задолженность лизингополучателя по лизинговым платежам (исходя из стоимости объекта лизинга);

**дебет 76 субсчет «Задолженность по лизинговым платежам» кредит 98**

- отражена разница между суммой лизинговых платежей и стоимостью объекта лизинга.

### 3.3. Аренда земельных участков

По статье 22 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) земельные участки могут быть предоставлены их собственниками в аренду.

По истечении срока договора аренды арендатор земельного участка имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды. Он также вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, паевого взноса в производственный кооператив, передать земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды. Для совершения указанных действий согласия собственника земельного участка не требуется, необходимо лишь его предварительное уведомление. При передаче земельного участка в качестве вклада (паевого взноса) ответственность по договору аренды переходит к новому арендатору, за исключением передачи арендных прав в залог, когда не требуется заключения нового договора аренды.

*Передача земельного участка в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательных работ.* Такая передача возможна не более чем на один год и сопровождается возложением на арендатора ряда обязанностей:

* по требованию арендодателя привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования;
* возместить убытки, причиненные при проведении работ;
* выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка;
* исполнить иные обязанности, предусмотренные законом или договором.

*Продажа земельного участка, находящегося в государственной или мун6иципальной собственности.* При продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности арендатор этого участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

Постановление Правительства РФ от 11 ноября 2002 года №808 утверждены Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или прав на заключение договоров аренды таких земельных участков, а Постановлением Правительства РФ от 17 августа 2002 года № 615 – нормы расходов специализированных организаций при указанной продаже.

*Аренда земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.* Если договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок более пяти лет, то арендатор может в течении срока договора аренды передать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия собственника земельного участка. Досрочное расторжение такого договора по требованию арендодателя осуществляется только в судебном порядке при существенном нарушении арендатором условий договора.

В настоящее время разработана Примерная форма решения о предоставлении в аренду гражданам и юридическим лицам находящегося в государственной собственности земельного участка (Расторжение Минис-терства имущественных отношений РФ от 2 сентября 2002 года № 3070-р).

В статье 46 ЗК РФ установлены *специальные основания прекращения аренды земельного участка* по инициативе арендодателя:

1. использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением принадлежностью к той или иной категории земель;
2. использование земельного участка, приводящее к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;
3. неустранение совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;
4. неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскогохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого он не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;
5. изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
6. реквизиция земельного участка.

Арендаторы земельных участков имеют право на возмещение убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением их прав либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 7 мая 2003 года № 262.

Основанием для возмещения убытков арендаторам земельных участков являются:

1. акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
2. соглашение о временном занятии земельного участка между арендатором земельного участка и лицом, в пользу которого осуществляется временное занятие земельного участка;
3. акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об ограничении прав арендатора земельного участка;
4. акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об ухудшении качества земель в результате деятельности других лиц;
5. решение суда.

Возмещение убытков осуществляется за счет средств соответствующих бюджетов или лицами, в пользу которых изымаются земельные участки или ограничиваются права на них, а также лицами, деятельность которых вызвала необходимость установления охранных, санитарно-защитных зон и влечет за собой ограничение прав арендаторов земельных участков либо ухудшение качества земель.

# Приложение А «Акт приема-передачи»

Форма № ОС-1

«УТВЕРЖДАЮ»

Руководитель организации-сдатчика\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

подпись расшифровка подписи

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_200\_г. М.П.

**АКТ**

# номер документа дата составления

# о приеме-передаче объекта основных средств

# (кроме зданий, сооружений)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | Код | | |
| Форма по ОКУД |  | | |
| Организация-получатель *наименование* | по ОКПО |  | | |
| *адрес, телефон, факс* |  |  | | |
| *банковские реквизиты* |  |  | | |
|  |  |  | | |
| Организация-сдатчик *наименование* | по ОКПО |  | | |
| *адрес, телефон, факс* |  |  | | |
| *банковские реквизиты* |  |  | | |
|  |  |  | | |
| *наименование структурного подразделения* |  |  | | |
| Основание для составления акта  *приказ, распоряжение, договор* | номер |  | | |
| *с указанием его вида, основных обязательств* | дата |  |  |  |
| Дата | принятия к бухгалтерскому учету |  |  |  |
| списания с бухгалтерскому учету |  |  |  |
| Счет, субсчет, код аналитического учета | |  | | |
| по ОКОФ | |  | | |
| Номер | амортизационной группы |  | | |
| инвентарный |  | | |
| заводской |  | | |
| Государственная регистрация прав на недвижимость | номер |  | | |
| дата |  | | |

# Объект основных средств\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# наименование, назначение, модель, марка

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# Место нахождения объекта в момент приема-передачи\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# Организация-изготовитель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Справочно: 1. Участники долевой собственности\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. Иностранная валюта[[1]](#footnote-1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# наименование курс на дату сумма

# 1.Сведения о состоянии объекта 2.Сведения на дату

основных средств на дату передачи принятия к бухгалтерскому учету

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Дата | | | Фактичес-кий срок эксплуата-ции (лет, месяцев) | Срок по-лезного исполь-зования | Сумма на-числен-ной амор-тизации (износа), руб. | Остаточ-ная сто-имость, руб. | Стоимость приобре-тения (до-говорная стоимость), руб. | Первона-чальная стоимость на дату принятия к бухгалтер-скому учету, руб. | Срок полез-ного исполь-зования | Способ начисления амортизации | |
| выпуска (год) | ввода в экспл. (перво-начал.) | послед-него капре-монта | наиме-нование | норма |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 1 | 2 | 3 | 4 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

# Краткая индивидуальная характеристика объекта основных средств

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объект основных средств, приспособления, принадлежности | | Содержание драгоценных материалов (металлов, камней и т.д.) | | | | |
| наименование | количест-во | наименова-ние драгоценных материалов | номенкла-турный номер | единица измерения | количест-во | масса |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

# Другие характеристики

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# Комиссия по приему-передаче

# Результат испытания на «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_200\_г.

# Объект основных средств техническим условиям Доработка

# соответствует/не соответствует требуется/не требуется

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

указать, что не соответствует указать, что требуется

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# Заключение комиссии:

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# Приложение. Техническая документация\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# Председатель комиссии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# должность подпись расшифровка подписи

# Члены комиссии: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# должность подпись расшифровка подписи

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# должность подпись расшифровка подписи

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# должность подпись расшифровка подписи

# Объект основных средств

# Сдал Принял

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# должность подпись расшифровка подписи должность подпись расшифровка подписи

# «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_200\_г. Табельный номер «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_200\_г.

# По доверенности от

# «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_200\_г., №\_\_\_\_

# выданной кем\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# *фамилия, имя, отчество*

# кому\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# *фамилия, имя, отчество*

# Объект основных средств принял

# на ответственное хранение

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# должность подпись расшифровка подписи

# «\_\_» \_\_\_\_\_\_200\_г. Табельный номер

# Отметка бухгалтерии: Отметка бухгалтерии об открытии

В инвентарной карточке (книге) учета инвентарной карточки учета объекта

объекта основных средств выбытие отмечено. основных средств или записи

в инвентарной книге

**Главный бухгалтер Главный бухгалтер**

\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

подпись расшифровка подписи подпись расшифровка подписи

# Заключение

Таким образом, аренда основных средств это представление имущества во временное пользование за определенную плату на основании договора. К объектам аренды относятся земельные участки, предприятия, здания сооружения, оборудование, транспортные средства и т.д.

Основные средства, сданные в аренду, отражаются на забалансовом счете 011 «Основные средства, сданные в аренду», если по условиям договора аренды имущество должно учитываться на балансе арендатора (нанимателя). Они учитываются на счете 011 в оценке, указанной в договорах аренды.

Передача здания или сооружения от арендодателя арендатору оформляется *передаточным актом или иным документом о передаче, подписываемым сторонами.* После подписания передаточного акта обязательство арендодателя передать здание или сооружение считается исполненным (пункт 1 статьи 655 ГК РФ).

*Предметом лизинга* могут быть любые непотребляемые вещи, в том числе предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другое движимое и недвижимое имущество, которое может использоваться для предпринимательской деятельности. Не подлежат лизингу земельные участки и другие природные объекты (статья 666 ГК РФ).

# Список литературы

1. Гражданский кодекс РФ ч. 2 от 26 января 1996 № 14-ФЗ.

2. Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 № 136-ФЗ.

3. Постановление № 808 от 11 ноября 2002 «Об организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или прав на заключение договоров аренды таких земельных участков».

4. Постановление № 914 от 2 декабря 2000 «Об утверждении правил ведения журналов учета полученных счетов-фактур, книг покупок и книг продаж при расчетах по налогу на добавленную стоимость».

5. Постановление № 262 от 7 мая 2003 «Об утверждении правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц».

6. Положение по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01.

7. Положение по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99.

8. Положение по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99.

9. Распоряжение № 3070-р от 2 сентября 2002г «Об утверждении примерных форм решений о предоставлении земельных участков в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренду и договоров купли-продажи, безвозмездного срочного пользования и аренды земельных участков».

10. Красноперова О.А. Арендные отношения: бухгалтерский учет и налогообложение.

11. Кондраков Н.П. Бухгалтерский учет. М., 2002

12. Богатая И.Н., Хахонова Н.Н. Бухгалтерский учет.

1. Заполняется в случае, когда стоимость объекта основных средств при приобретении была выражена в иностранной валюте. [↑](#footnote-ref-1)